



La vente d'un bien immobilier par une commune

La loi n° 82-213 du mars 1982, modifiée par la loi n° 82-623 du 22 juillet 1982 dite « loi de décentralisation » a permis de « figer » la matière dans ses règles fondamentales.

C'est en effet, depuis la loi de décentralisation que les communes, personnes publiques locales décentralisées, ont pu librement gérer leur patrimoine, mobilier ou immobilier, et donc choisir de disposer de tel ou tel immeuble selon leur bon vouloir, à condition toutefois de rester dans les limites des « garde-fous » dressées par le législateur.

Il nous a donc semblé important, de revenir sur ce régime particulier de la vente d'un bien immobilier par une commune c'est-à-dire la détermination des dispositions et principes régissant les aliénations de biens immobiliers par la collectivité communale, ce type d'acte étant le plus souvent soumis à la perspicacité du notaire, du fait de son expérience ancestrale en matière foncière...

Diverses formalités et vérifications doivent être effectuées afin de permettre à une commune de procéder à l'aliénation d'un bien lui appartenant. Outre les éléments essentiels et usuels auxquels le notaire doit être vigilant, il y a lieu de se pencher sur des vérifications ayant trait à la commune elle-même par la nécessité d'une délibération municipale, au bien aliéné et plus particulièrement à son caractère aliénable et enfin à l'évaluation de celui-ci.

La nécessité d'une délibération du conseil municipal

En matière de vente par une personne physique ou morale de droit privé, la question se pose de la capacité et du pouvoir du vendeur. En ce qui concerne l'aliénation par une commune, la problématique n'est pas foncièrement différente à ceci près que le pouvoir d'aliéner est soumis à des règles originales, issues du statut et du mode de fonctionnement des collectivités territoriales françaises. En effet, la décision appartient uniquement au conseil municipal et cette décision doit être exécutoire et soumise au contrôle de légalité par la transmission en préfecture.

La délibération du conseil municipal

Il faut distinguer l'organe délibérant c'est-à-dire le conseil municipal, chargé de prendre les décisions, de l'organe exécutif représenté par le maire, chargé, quant à lui d'exécuter les décisions adoptées. Mais s'agissant plus particulièrement des aliénations de biens immobiliers par les communes, c'est par un texte spécial qu'il est donné compétence au seul conseil municipal pour en décider et au maire pour exécuter ladite décision. C'est l'organe délibérant qui va pouvoir définir les conditions exactes de la vente et notamment le prix, le bien concerné, l'acquéreur, le mode de paiement du prix... en sorte que le maire, alors appelé pour la signature, ne pourra aucunement décider de son propre chef de contracter à des

conditions différentes ou avec un autre acquéreur.

Cette obligation générale a en réalité une portée bien plus large qu'on ne pourrait le penser de prime abord et notamment s'agissant des avant-contrats. Ainsi, si le maire va pouvoir accepter seul une promesse d'achat émise par un candidat acquéreur, un tel contrat n'engageant aucunement la collectivité, toute conclusion d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ne pourra être valablement signée par le représentant de la commune qu'après l'obtention d'une délibération l'y autorisant.

Le notaire s'assurera que le maire agit en vertu d'une délibération du conseil municipal ayant décidé du principe et des conditions de la vente, mais encore faut-il que la délibération soit exécutoire et légale.

Le caractère exécutoire et le contrôle de légalité de la délibération du conseil municipal

En préambule, le notaire procédera aux vérifications quant à la forme et au fond de la délibération et notamment que la décision a bien été adoptée à la majorité, en présence du quorum nécessaire, qu'aucun conseiller intéressé à l'opération n'ait participé au vote... Le contrôle de légalité de la délibération est de la compétence du préfet de département.

Par ailleurs, la transmission en préfecture rendra la délibération exécutoire. À ce titre, le notaire en charge de la vente s'assurera que la délibération du conseil municipal porte bien le

« cachet » attestant de sa transmission, son dépôt en préfecture, car si l'envoi en préfecture n'est pas enfermé dans un délai particulier, il constitue une formalité substantielle qui ne pourra pas être couverte postérieurement à l'acte authentique de vente.

Les caractéristiques du bien vendu

Deux éléments déterminants doivent être remplis : le bien vendu doit dépendre du domaine privé de la commune et le notaire en charge de la vente devra également vérifier la provenance dudit bien immobilier.

L'appartenance du bien vendu au domaine privé de la commune

Les biens du domaine public sont inaliénables. C'est pourquoi, la commune ne pourra vendre que les biens dépendant de son domaine privé. Le patrimoine des personnes publiques comporte deux masses de biens : les biens relevant du domaine public et les biens relevant du domaine privé. Le domaine public général fait aujourd'hui l'objet d'une définition légale donnée par les articles L.2111-1 et L.2111-2 du Code général de la propriété des personnes publiques. En application des dispositions combinées de ces deux textes, un bien appartenant à une personne publique relèvera donc du domaine public soit parce que, considéré en lui-même, il satisfait aux conditions d'appartenance à ce domaine, soit parce que, sans remplir ces conditions, il apparaîtra comme étant l'accessoire indissociable d'un tel bien dont il suivra alors le sort. De manière simplifiée, le domaine public peut être défini comme étant constitué « *des biens lui appartenant qui sont soit affectés à un service public, soit affectés à un service public, pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public* ».

Le domaine privé, quant à lui, est défini de manière négative, par opposition au domaine public. Le domaine privé est donc constitué des biens, propriétés

d'une personne publique, qui ne sont pas affectés à l'usage direct du public ou à un service public.

Une commune désirant aliéner un bien faisant partie de son domaine public devra donc le faire transiter par son patrimoine privé et ce par la procédure de déclassement. En effet, si le classement peut résulter directement des faits, le plus souvent par la mise à la disposition du public, le déclassement n'est possible que par une procédure particulière, volontaire et expresse.

La commune devra donc procéder en deux étapes : la première consiste en « une désaffectation du bien », c'est-à-dire à en faire cesser l'usage du public et à le constater expressément. La seconde consiste en une décision de déclassement à proprement parler, issue du conseil municipal.

La provenance du bien immobilier

Les conditions dans lesquelles le bien cédé est entré dans le patrimoine de la commune peuvent influencer sur la liberté de cette dernière d'en disposer comme elle l'entend, soit car le bien en question provient d'une libéralité, soit qu'il provient d'une préemption.

L'évaluation du bien aliéné

En vertu de l'article L.2241-1 alinéa 3 du Code général des collectivités territoriales, les cessions d'immeubles réalisées par les communes de plus de 2000 habitants, les Départements, les Régions, les établissements publics de coopération intercommunale, les syndicats mixtes doivent obligatoirement, quel que soit le montant de l'opération, donner lieu à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité publique en cause, prise au vu d'un avis du directeur des services fiscaux.

L'avis de France Domaine est un avis consultatif. Autrement dit, si la collectivité en cause doit consulter le service dans les hypothèses susvisées et délibérer au vu de l'avis rendu, elle n'est pas tenue de se conformer à cet avis.

L'organe délibérant peut en effet



Chambre des notaires
de l'Isère

Agenda

Consultations gratuites des notaires sur rendez-vous

- 1^{er} et 3^e lundi du mois :
à la chambre des notaires,
10, rue Jean-Moulin,
à Seyssins. 04 76 48 13 47.
- 2^e et 4^e jeudi du mois : à la maison
de la Justice, 25, avenue de
Constantine, à Grenoble.
04 38 49 91 50.
- 1^{er} et 3^e mardi du mois :
à la maison de la Justice, espace
du 11-Novembre-1918, à Villefontaine.
04 74 96 94 67.

décider de poursuivre l'opération pour un prix différent de l'estimation domaniale. Reste que le préfet, dans le cadre de l'exercice de son contrôle de légalité, est amené à vérifier que le prix retenu par la collectivité en cause n'est pas disproportionné par rapport à l'estimation domaniale, et, d'une façon plus générale, par rapport à la valeur vénale du bien. En effet, le prix du bien doit être déterminé en fonction, d'une part, de sa valeur foncière et, d'autre part, de l'intérêt public local que revêt l'opération pour la collectivité.

En pratique, lorsqu'une collectivité locale souhaite poursuivre une opération pour un montant différent de l'estimation domaniale, elle se trouve dans l'obligation de justifier cette décision, au regard, notamment, de l'intérêt public local représenté par cette opération. Si elle n'est pas en mesure de justifier sa décision, celle-ci pourra être censurée par le juge administratif...

Vous l'aurez compris, la vente par une commune d'un de ses biens immobiliers est une opération ardue et complexe qui nécessite l'intervention d'un professionnel qualifié, lequel appréciera distinctement, pour chaque opération, les formalités à accomplir. ■